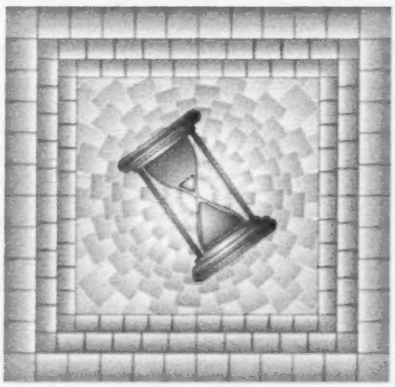
Nº 62f0014m au catalogue
ISBN 978-0-660-27182-8

Série analytique des prix

Tendances récentes des prix des maisons neuves dans la grande région du Golden Horseshoe



par Rohit Verma et Melanie Beaupré

Date de diffusion : le 9 août 2018

Statistique Canada Statistics Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- Service de renseignements statistiques 1-800-263-1136
- Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants 1-800-363-7629
- Télécopieur 1-514-283-9350

Programme des services de dépôt

- Service de renseignements 1-800-635-7943
- Télécopieur 1-800-565-7757

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « Normes de service à la clientèle ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté la Reine du chef du Canada, représentée par le ministre de l'Industrie 2018

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'entente de licence ouverte de Statistique Canada.

Une version HTML **est aussi disponible.**

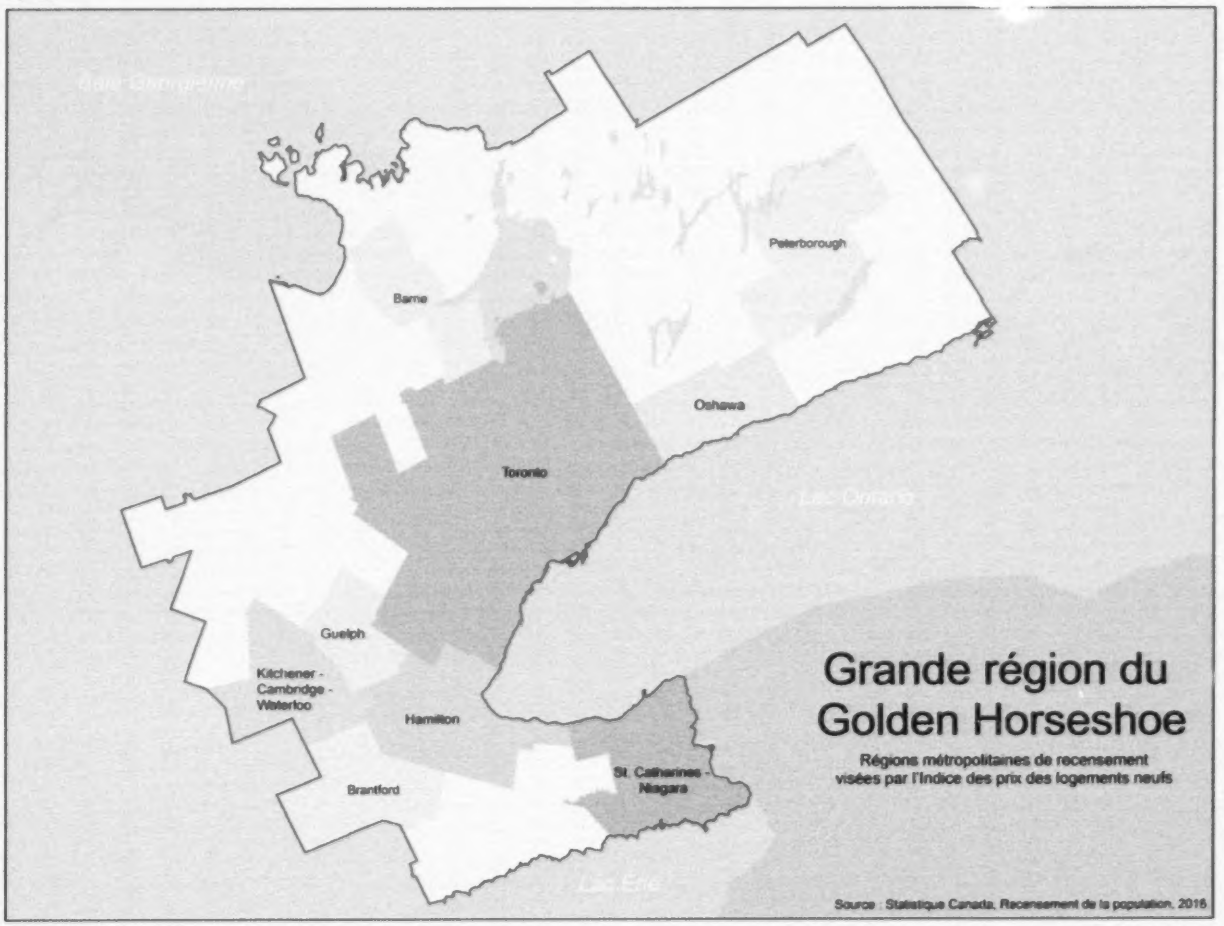
This publication is also available in English.

Tendances récentes des prix des maisons neuves dans la grande région du Golden Horseshoe

par **Rohit Verma** et **Melanie Beaupré**

L'attrait du marché des logements neufs dans la grande région du Golden Horseshoe (GRGH) en Ontario a diminué au cours des derniers mois. Cette région, rattachée à Toronto et entourant l'extrémité ouest du lac Ontario a été, ces dernières années, l'une des régions les plus actives au Canada en ce qui concerne la hausse des prix des maisons neuves.

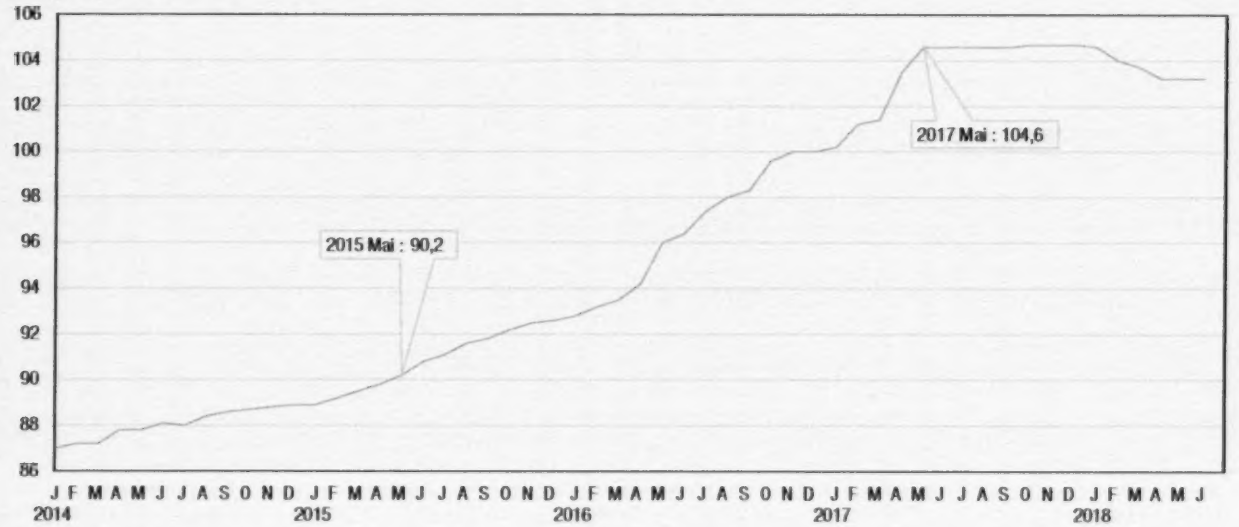
Carte



Toronto, la région métropolitaine de recensement (RMR) la plus peuplée du Canada, où résident 5,9 millions d'habitants, a toujours été l'un des marchés immobiliers les plus dispendieux au pays. Entre mai 2015 et mai 2017, le prix des maisons neuves y a augmenté de 16 %. La croissance de la population, la demande de nouvelles maisons ainsi que le coût accru des terrains viabilisés ont contribué à cette forte progression des prix.

Graphique 1
Prix des maisons neuves à Toronto

indice, déc 2016=100

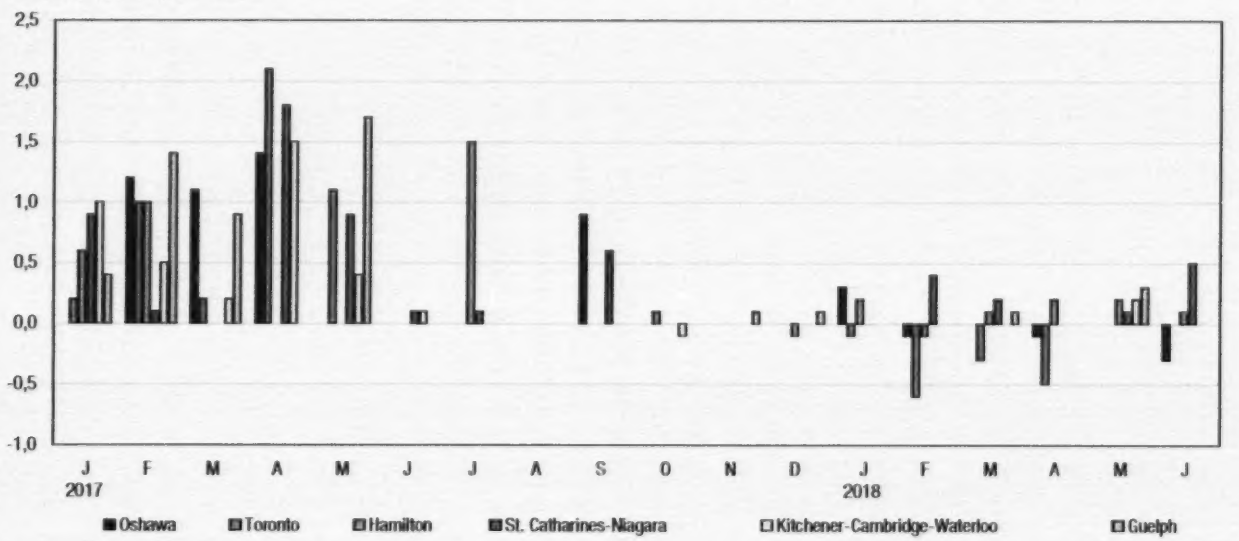


Source : Tableau 18-10-0205-01

Les prix élevés des maisons neuves et des maisons de revente situées à Toronto ont fait en sorte que les RMR voisines permettant des trajets quotidiens de durée raisonnables vers le travail, telles qu'Oshawa, Hamilton, St. Catharines-Niagara, Guelph et Kitchener-Cambridge-Waterloo, ont connu une popularité grandissante parmi les acheteurs de maisons en raison de leur abordabilité générale. Alors que les prix des maisons continuaient de grimper à Toronto, l'effet de propagation s'est fait ressentir dans les RMR avoisinantes, ce qui a fait augmenter les prix dans l'ensemble de la GRGH jusqu'en mai 2017.

Graphique 2
Prix des maisons neuves à Toronto et dans les autres RMR comprises dans la Grande région du Golden Horseshoe

variation en % d'un mois à l'autre



Source : Tableau 18-10-0205-02

Les prix des maisons neuves se sont stabilisés peu après la mise en œuvre du Plan pour le logement équitable

Alors que les prix des maisons continuaient d'augmenter, tout comme les inquiétudes liées à l'abordabilité, le gouvernement de l'Ontario a adopté le Plan pour le logement équitable[1] en avril 2017 dans l'espoir de calmer la surchauffe du marché immobilier. Ce plan comprend un impôt sur la spéculation pour les non résidents de 15 %, ainsi que des mesures visant à accroître l'offre de logements en Ontario. Plusieurs hausses des taux hypothécaires par les prêteurs canadiens ont suivi l'entrée en vigueur de ce plan lors du deuxième semestre de 2017.

Ces nouvelles mesures, accompagnées de taux d'intérêt plus élevés, ont coïncidé avec une stabilisation des prix des maisons neuves à Toronto et dans les RMR avoisinantes, comprises à l'intérieur du GRGH.

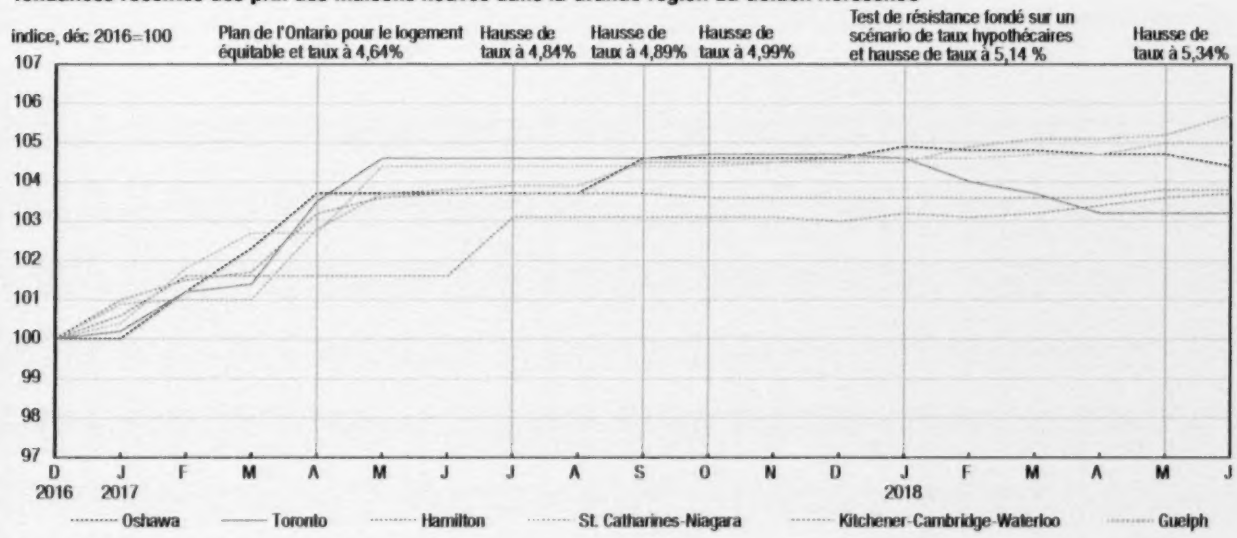
Mise en œuvre d'un test de résistance fondé sur un scénario de taux hypothécaires et nouvelles hausses des taux hypothécaires

En janvier 2018, les régulateurs fédéraux – le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) –ont resserré la réglementation sur les prêts hypothécaires en mettant en œuvre un test de résistance fondé sur un scénario de taux hypothécaires.[2] La nouvelle règle indique que le taux minimum admissible des prêts hypothécaires non assurés devrait être le plus élevé du taux de référence de cinq ans publié par la Banque du Canada et du taux contractuel majoré de 2 %. Ceci a entraîné une réduction du pouvoir d'achat de la plupart des emprunteurs potentiels. Cette modération a de plus été accentuée par les hausses des taux hypothécaires au premier semestre de 2018.

À mesure que les règlements ont été mis en œuvre à l'échelle provinciale et nationale, et que les taux hypothécaires ont augmenté, les acheteurs de maisons neuves de la GRGH ont pu constater une stagnation générale des prix des maisons. À Toronto, les prix des maisons neuves sont restés pratiquement inchangés de juin à décembre 2017, puis ont enregistré quelques baisses en 2018. Les prix des maisons neuves dans les autres RMR visées par l'enquête et situées dans la GRGH sont également demeurés inchangés au deuxième semestre de 2017, mais contrairement à Toronto, pour la plupart des cas, ces prix n'ont pas connu de baisse au cours du premier semestre de 2018.

1. https://news.ontario.ca/mof/fr/2017/04/le-plan-de-lontario-pour-le-logement-equitable.html
2. http://www.osfi-bsif.gc.ca/fra/osfi-bsif/med/Pages/B20_dft_nr.aspx

Graphique 3
Tendances récentes des prix des maisons neuves dans la Grande région du Golden Horseshoe



Sources : Tableaux 18-10-0205-01 et 10-10-0122-01
Plan de l'Ontario pour le logement équitable
Bureau du surintendant des institutions financières

Contexte : Statistique Canada recueille les prix des nouvelles maisons (individuelles, jumelées et maisons en rangée) conformément au programme de l'Indice des prix des logements neufs (IPLN)[3] dans 27 RMR, dont six font partie de la grande région du Golden Horseshoe. Les six RMR visées par l'enquête sont Toronto, Oshawa, Hamilton, St. Catharines-Niagara, Kitchener-Cambridge-Waterloo, et Guelph.

Remerciements

Les auteurs tiennent à remercier tous ceux qui ont révisé et apporté leur contribution à cet article, tout particulièrement Serra Erdur, Annie De Champlain, George Bentley, InfoGéo de la Division des registres statistiques et de la géographie ainsi que la Division de la diffusion.

3. http://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&SDDS=2310